



Avis à la profession: Les assureurs de titres sont des entités déclarantes aux fins de la lutte contre le blanchiment d'argent à compter du 1^{er} octobre 2025

4 septembre 2025

Le 1^{er} octobre 2025, le [Règlement modifiant certains règlements](#) pris en vertu de la [Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes](#) (LRPCFAT) entre en vigueur, établissant des exigences réglementaires pour les assureurs de titres, incluant les déclarations au Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada (CANAFE). À titre d'entités déclarantes en vertu de la LRPCFAT, les assureurs de titres seront tenus de :

- mettre en place un programme de conformité en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
- satisfaire aux exigences en matière de vérification d'identité et de tenue de documents;
- présenter les déclarations requises au CANAFE, y compris les déclarations d'opérations douteuses et les déclarations de biens appartenant à un groupe terroriste; et
- suivre les directives ministérielles.

En ce qui a trait à l'identité du client, les assureurs de titre seront tenus de consigner :

- le nom, l'adresse et la date de naissance de l'acheteur;
- la description officielle et l'adresse du bien;
- la date de clôture;
- le prix d'achat;
- le montant de l'hypothèque et le nom du prêteur;
- le nom du vendeur [s'il est connu]; et
- les renseignements sur le titre obtenus du registre foncier.

Pour répondre aux exigences réglementaires qui leur sont imposées, les assureurs de titre peuvent faire appel à un mandataire, incluant un professionnel du droit, pour vérifier l'identité d'un client.

Obligations des juristes

Les assureurs de titres offrent des polices d'assurance qui protègent les propriétaires d'immeubles résidentiels ou commerciaux ou leurs prêteurs contre les pertes liées au titre de propriété ou à la propriété. Bien que l'assurance de titres ne soit pas obligatoire, de nombreux prêteurs exigent son achat dans le cadre de la convention hypothécaire et, par conséquent, les assureurs de titres participent à la plupart des transactions immobilières résidentielles au Canada.

Dans le cadre du modèle de pratique actuel, de nombreux renseignements recueillis au sujet de l'acheteur dans le but d'obtenir une police d'assurance de titres sont fournis par le juriste de l'acheteur.

Les juristes doivent s'assurer de respecter leurs obligations professionnelles s'ils envisagent d'agir à titre de mandataire d'un assureur de titres pour permettre à l'assureur de titres d'obtenir les renseignements qu'il sera tenu de déclarer au CANAFE.

Obtenir le consentement du client

Un juriste doit avoir le consentement de son client avant de communiquer des renseignements confidentiels à un assureur de titres ou avant d'accepter d'être le mandataire de l'assureur de titres. Avant d'obtenir ce consentement, le juriste doit bien informer le client de tous les renseignements ayant une incidence sur sa décision, notamment :

- i. les renseignements précis et les registres de vérification pouvant être communiqués à l'assureur de titres par le juriste;
- ii. le fait que les renseignements communiqués par le juriste seront utilisés par l'assureur de titres pour satisfaire aux exigences à titre d'entité déclarante en vertu de la LRPCFAT;
- iii. le fait que, à titre d'entité déclarante, l'assureur de titres est tenu de présenter des rapports au CANAFE, qui incluent les déclarations d'opérations douteuses, et que les renseignements communiqués au sujet du client par le juriste pourraient être déclarés au CANAFE par l'assureur de titres dans le cadre de ces rapports;
- iv. le fait que le CANAFE communique des renseignements reçus des entités déclarantes aux organismes d'application de la loi, tel qu'il le juge opportun;
- v. les honoraires que le juriste recevra en agissant en tant que mandataire de l'assureur de titres.

Le juriste doit déterminer si le privilège de confidentialité ou de communication entre client et juriste s'applique ou pourrait s'appliquer aux registres et aux renseignements avant de communiquer des renseignements à un assureur de titres.



Agir en tant que mandataire

Avant de conclure une entente de représentation avec des assureurs de titres, les juristes doivent examiner leurs obligations déontologiques et professionnelles envers leur client. Si un juriste décide d'accepter d'agir à titre de mandataire, il doit **à tout le moins** :

- déterminer si certains des renseignements fournis à l'assureur de titres sont assujettis au privilège de confidentialité ou de communication entre client et juriste et demander le consentement et l'abandon de privilège de la part du client s'il y a lieu. Les juristes devraient déjà prendre cette mesure lorsqu'ils font une demande d'assurance de titres au nom de leurs clients;
- aviser le client qu'il existe un risque que des renseignements confidentiels ou protégés par le privilège des communications entre client et juriste soient divulgués au gouvernement fédéral (s'ils sont consignés à une déclaration d'opérations douteuses);
- demander le consentement du client à la communication de renseignements confidentiels à l'assureur de titres. Les juristes devraient déjà prendre cette mesure lorsqu'ils font une demande d'assurance de titres au nom de leurs clients.

Les juristes doivent consigner à leur dossier les mesures qu'ils prennent et devraient obtenir le consentement du client par écrit.

Les juristes doivent également examiner les conditions de toute entente de représentation qu'ils concluent. Si un juriste ne peut être convaincu qu'aucun renseignement confidentiel ou protégé ne sera communiqué à un organisme gouvernemental, le juriste doit aviser le client des risques de conclure l'entente ou obtenir le consentement du client afin de pouvoir demander que l'assureur de titres trouve un autre moyen de recueillir les renseignements requis pour satisfaire aux exigences de déclaration prévues par la LRPCFAT.

Quoi qu'il en soit, le juriste devrait aviser les clients des risques liés à une entente de représentation avec les assureurs de titres afin de s'assurer que, avant la communication de renseignements, le client est bien informé et a donné son **libre et plein** consentement. Le risque de divulgation de renseignements confidentiels et protégés au gouvernement doit être communiqué convenablement et pleinement aux clients.

Ressources des ordres professionnels de juristes

Les juristes ont des obligations de confidentialité et de loyauté envers leurs clients et sont tenus de protéger le privilège de leurs clients. Pour transmettre des renseignements sur un client à des assureurs de titres, il pourrait être nécessaire de communiquer des renseignements confidentiels concernant le client, ce qui pourrait faire augmenter le risque de renseignements étant signalés aux organismes gouvernementaux.



Les juristes qui ont des questions concernant leurs obligations et les conséquences de la désignation des assureurs de titres en tant qu'entités déclarantes en vertu de la LRPCFAT sont invités à communiquer avec leur ordre professionnel.



Federation of
Law Societies
of Canada

Fédération des ordres
professionnels de juristes
du Canada